

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 495/2023/DS - PT

Ngày: 26 - 12- 2023

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng đặt
cọc*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

- *Nguyên đơn*: Anh **Nguyễn Đình D**, sinh năm 1992;

Địa chỉ cư trú: **tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đình D: Anh **Nguyễn Thái S**, sinh năm 1989. Theo văn bản ủy quyền ngày 10-4-2023.

Địa chỉ cư trú: **tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. Có mặt.

- *Bị đơn*: Chị **Nguyễn Thị Thúy H**, sinh năm 1987;

Địa chỉ cư trú: **tổ B, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Anh **Nguyễn Đình Ngọc B**, sinh năm 2000;

Địa chỉ cư trú: **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14-4-2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là anh Nguyễn Đình D và người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Thái S trình bày:

Vào ngày 24-9-2022, anh **D** và chị **Nguyễn Thị Thúy H** ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích ngang 19m x dài 78m thuộc một phần diện tích đất 2.635m², thửa đất số 165, tờ bản đồ số 58, (nay là thửa đất số 278, tờ bản đồ số 45) tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông **Nguyễn Văn T** đứng tên chủ sử dụng. Phần diện tích đất này chị **H** nhận chuyển nhượng của ông **T**, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. **Anh D1** đã đặt cọc cho chị **H** 60.000.000 đồng, hẹn trong thời hạn 03 tháng (tức là đến ngày 24-12-2022) tiến hành thủ tục công chứng tại cơ quan có thẩm quyền, hai bên sẽ hoàn thành việc chuyển nhượng. Do diện tích đất chuyển nhượng phải được tách thửa, nên chị **H** phải có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa, sang tên cho anh **D1**. Tuy nhiên, đến nay đã hơn 03 tháng, chị **H** vẫn chưa thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc; anh **D1** đã liên lạc nhiều lần, nhưng chị **H** hẹn nhưng không thực hiện.

Nay anh **D1** khởi kiện, yêu cầu chị **H** phải trả cho anh **D1** số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng; tổng cộng là 120.000.000 đồng.

Quá trình làm việc tại Tòa án, bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy H trình bày:

Vào năm 2022, chị có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T phần đất diện tích 1.530,6m², thuộc thửa 278, tờ bản đồ số 45; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Chị mới đặt cọc, chưa hoàn thành thủ tục sang tên. Đến ngày 24-9-2023, anh **D1** (em ruột của chị) có thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại của chị 01 phần đất diện tích 800m² trong phần diện tích đất 1.530,6m² mà chị nhận chuyển nhượng của ông T. Hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, chị đã nhận tiền cọc 60.000.000 đồng.

Khi ký hợp đồng đặt cọc với chị, anh **D1** nói là anh **D1** đứng ra nhận chuyển nhượng giùm cho người khác. Trong suốt thời gian từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay, anh **D1** không hề liên lạc yêu cầu chị công chứng hợp đồng; anh **D1** là người môi giới đất đai, thường xuyên mua đi bán lại, “lướt cọc”, nên khi anh **D1** đặt cọc xong không nói gì thì chị nghĩ anh **D1** bỏ cọc.

Nay anh **D1** khởi kiện, yêu cầu chị trả lại số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng, tổng cộng là 120.000.000 đồng, chị không đồng ý. Vì anh **D1** không trả đủ tiền cho chị, không có lần nào đề cập đến việc làm thủ tục sang tên mặc dù chị có liên hệ anh **D1** nhiều lần để làm thủ tục chuyển nhượng; đến thời điểm hiện tại, anh **D1** mới là người vi phạm hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đình Ngọc B trình bày:

Anh Dũng, chị **H** là anh ruột, chị ruột của anh; do anh bận việc, anh có nhờ anh **D1** thay mặt anh ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng giùm anh phần đất diện tích 800m² như anh **D1**, chị **H** đã trình bày. Số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng là của anh đưa cho anh **D1** để đặt cọc cho chị **H**. Phần diện tích đất này khi ký đồng đặt cọc, các bên đều biết là chị **H** nhận chuyển nhượng của ông T chưa sang tên, đất vẫn do ông T đứng tên chủ sử dụng. Tuy nhiên, do sổ đất sai thửa, nên ông T phải làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 12-2022, sổ đất của ông T vẫn chưa được cấp đổi lại, nên các bên vẫn không đề cập gì đến việc thực hiện hợp đồng.

Đến ngày 26-3-2023, các bên thỏa thuận tiếp tục gia hạn thêm thời hạn hợp đồng 03 tháng kể từ ngày ông T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 29-3-2023 thì ông T được cấp lại giấy mới.

Theo hợp đồng đặt cọc giữa anh **D1** và chị **H** có thỏa thuận nội dung nếu sổ chưa kịp thì cho gia hạn thêm, nhưng chị **H** lại bắt buộc anh **D1** phải tiến hành cùng chị **H** thực hiện việc công chứng hợp đồng ngay trong vòng 01 tuần sau khi ông T được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng, chị **H** vi phạm hợp đồng. Do đó, anh mới yêu cầu anh **D1** khởi kiện yêu cầu chị **H** trả lại số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 13-9-2023 và Quyết định số 13/2023/QĐ-SCBSBA ngày 25-9-2023 về việc sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 13-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Đình D** về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với chị **Nguyễn Thị Thúy H**.

2. Về án phí:

- Chị **Nguyễn Thị Thúy H** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- Anh **Nguyễn Đình D** phải 3.300.000 (ba triệu ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng tạm ứng phí anh **D** đã nộp theo Biên lai thu số 0008133 ngày 09-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, anh **D** còn phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26-9-2023, nguyên đơn **Nguyễn Đình D** kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại tiền cọc và phạt tiền cọc tổng cộng 120.000.000 đồng.

Tại phiên tòa.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn là **Nguyễn Thái S** rút một phần yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chị **H** trả tiền phạt cọc 60.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn **Nguyễn Thị Thúy H** trả lại tiền cọc 60.000.000 đồng.

Bị đơn **Nguyễn Thị Thúy H** trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm xử lý vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **D** là có căn cứ; kháng cáo của anh **D** không có cơ sở chấp nhận. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo về số tiền phạt cọc. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của anh **Nguyễn Đình D**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn **Nguyễn Đình D** lập ngày 26-9-2023, còn trong thời hạn luật định; nội dung đơn kháng cáo hợp lệ, phù hợp với quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên toà, đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần kháng cáo, rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc; căn cứ khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của anh **Nguyễn Đình D** về số tiền phạt cọc.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng.

[2.1] Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 24-9-2022, thể hiện: anh **Nguyễn Đình D** đặt cọc cho chị **Nguyễn Thị Thúy Hằng S** tiền 60.000.000 đồng để thoả thuận thực hiện việc chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 800 m² thuộc một phần thửa đất 165, tờ bản đồ số 58 (nay là thửa số 278, tờ bản đồ số 45), tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 24-9-2022 đến ngày 24-12-2022. Hai bên cùng có nghĩa vụ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, anh **D** phải giao đủ số tiền 390.000.000 đồng còn lại cho chị **H**. Trong thời hạn 03 tháng, nếu không làm sổ kịp thì cho gia hạn thêm; nếu như sổ có trục trặc thì không đền cọc, chỉ trả lại tiền cọc.

[2.2] Nội dung... “không làm sổ kịp”... của hợp đồng đặt cọc nêu trên, anh **D**, chị **H**, anh **B** (là người nhờ anh **D** thoả thuận chuyển nhượng đất và đặt cọc cho chị **H**) và anh **Nguyễn Văn T** (chủ sử dụng đất) đều thống nhất xác định ý nghĩa của cụm từ “không làm sổ kịp” là các bên đang chờ anh **T** làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh **T**, nếu không kịp trong thời hạn 03 tháng thì cho gia hạn thêm; nếu không được thì không đền cọc, chỉ trả tiền cọc.

[2.3] Đến ngày 28-3-2023, anh **T** đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với số diện tích đất đã thoả thuận chuyển nhượng cho chị **H**, trong đó có phần diện tích đất mà chị **H** thoả thuận chuyển nhượng cho anh **D** theo hợp đồng đặt cọc ngày 24-9-2023 nêu trên.

[2.4] **Anh D1** và anh **B** thừa nhận, sau khi anh **T** đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 02 anh xin gia hạn hợp đồng thêm 03 tháng nữa, phía chị **H** không đồng ý, mà yêu cầu 02 anh phải đưa giấy tờ cá nhân để chị **H** làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 01 tuần, hai anh không đồng ý, nên anh **D1** mới khởi kiện chị **H**.

[2.5] Xét thấy, vào ngày 28-3-2023, anh **T** đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên lý do “không làm sổ kịp” để hai bên gia hạn theo nội dung thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc không còn. Chị **H** yêu cầu anh **D1** đưa giấy tờ cá nhân để chị **H** hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh **D1** không thực hiện, do đó anh **D1** là người vi phạm hợp đồng, không phải chị **H** vi phạm.

[2.6] Toà án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Đình D** đối với chị **Nguyễn Thị Thúy H** về việc trả lại số tiền đặt cọc 60.000.0000 đồng và tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Anh Dũng kháng cáo, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của anh **Nguyễn Đình D**; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên anh **Nguyễn Đình D** phải chịu.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 289 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh **Nguyễn Đình D** đối với chị **Nguyễn Thị Thúy H** về số tiền phạt cọc.

Không chấp nhận kháng cáo của anh **Nguyễn Đình D** về số tiền đặt cọc;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Đình D** đối với chị **Nguyễn Thị Thúy H** về việc trả lại số tiền đặt cọc 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị **Nguyễn Thị Thúy H** không phải chịu.

- Anh **Nguyễn Đình D** phải 3.300.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng phí 3.000.000 đồng anh **D** đã nộp theo Biên lai thu số 0008561 ngày 27-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, anh **D** còn phải nộp tiếp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh **Nguyễn Đình D** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng phí 300.000 đồng anh **D** đã nộp theo Biên lai thu số 0008133 ngày 09-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, anh **D** đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp, bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án

dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ GDKT 2 TANDTC. (Vụ 2);
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- TAND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Ngẫu